



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Proiect de hotărâre nr. 31/1276/S/14.08.2024

Hotărârea nr./2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, zona străzii Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.2207/2022, elaborat de S.C. HOUSE DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 31/1276/S/14.08.2024 inițiat de către Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc și Raportul de specialitate nr. 31/1276/S/2024 al Direcției de Urbanism și Evidența Patrimoniului, Avizul Prealabil de Oportunitate al Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, nr. 11/2023, Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 25/2024, Avizul nr. al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului și protecția mediului a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc și Avizul nr. al Comisiei de specialitate pentru activități economice, turism, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului, programe, proiecte și relații internaționale a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Ținând cont de avizele cerute prin Certificat de Urbanism nr. 477 din 17.07.2023,

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 50 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea prevederilor art. 7 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunț nr. 57649 afișat la data de 17.06.2024,

Potrivit reglementărilor din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și Hotărârea Consiliului Local Odorheiu Secuiesc nr. 24/2012 pentru adoptarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 2/2024,

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, zona străzii Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.2207/2022, elaborat de S.C. HOUSE DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc, prin proiectant arh. Mátyus Enikő Andrea, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Obținerea autorizațiilor de construire se face după reglementarea statutului juridic al străzilor noi și a celor existente, subdimensionate, care urmează să fie modernizate, conform

profilurilor de drum aprobate (planșa U-06). Suprafața de teren necesară pentru formarea și lărgirea străzilor se dezmembrează și se notează în CF, având categoria de folosință „drum”.

Art. 3. – Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Implicarea municipalității în extinderea rețelelor edilitare se face etapizat în funcție de fondurile disponibile.

Art. 4. – Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Art. 5. – Termen de valabilitate: 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 6. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 7. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e) art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu voturi pentru, voturi împotriva, abțineri.

Odorheiu Secuiesc, la

Inițiat de:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
GÁLFI Árpád



Avizat pentru legalitate
Secretar General al Municipiului,
VENCZEL Attila



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc

Nr. 31/1277/S/14.08.2024

Referat de aprobare

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, zona străzii Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.2207/2022, elaborat de S.C. HOUSE DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc

În conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta inițiem Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal — Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, zona străzii Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.2207/2022, elaborat de S.C. HOUSE DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc, având ca beneficiar persoana fizică Gál Attila, în continuare proiect de hotărâre, bazându-se pe următoarele

Motive:

În fapt, vă arătăm, că la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc s-a înregistrat sub nr. 57649/17.06.2024 afișat la data de 17.06.2024 sub nr. 57649, proiectul nr. 2207/2022, elaborat de S.C. HOUSE DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc, respectiv Planul Urbanistic Zonal - Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, zona străzii Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.2207/2022, având ca beneficiar persoana fizică Gál Attila.

Analizând conținutul acestei documentații, observăm, că amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 287/2017. Destinația zonei: Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max P+2 și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul zonei centrale și a zonei protejate (LFCm5)

Folosința actuală: teren liber de construcții, având categoria de folosință arabil conform CF **55592, 55595, 64014, 64077, 54570, 54571, 64076, 66131, 66132, 54893, 54894**. Din conținutul Avizului prealabil de oportunitate nr. 11/2023 eliberat de Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, reiese că eliberarea acestuia s-a făcut pentru CF nr. **55592, 55595, 64014, 64077, 54570, 54571, 64076, 66131, 66132, 54893, 54894**.

Analizând documentația depusă rezultă că există mai multe parcele cu o suprafață totală de 15.391 mp.

Conform Certificatului de urbanism se dorește parcelarea terenului și stabilirea condițiilor de construire pentru o zonă de locuit și funcțiuni complementare. Zona de spații verzi propusă conform PUG va rămâne neschimbată.

Conform prevederilor RLU aferent PUG, aprobat cu HCL 287/2017 coroborat cu Legea 350/2001 în zona studiată autorizarea executării lucrărilor de construcții se face doar în baza unui plan urbanistic zonal aprobat.

În urma înaintării studiului de oportunitate de către beneficiar, în conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică locală prin grija Arhitectului Șef a eliberat Avizul prealabil de oportunitate nr. 11/2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal, a cărui aprobare se urmărește prin prezenta inițiativă a noastră, se urmărește: parcelarea terenului, stabilirea condițiilor de construire și de implantare, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea acceselor.

Inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal aparține domnului GÁL ATTILA cu acordul tuturor proprietarilor de terenuri..

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: 15.391 mp, teren intravilan.

Teritoriul este delimitat la:

- la N-E – drum la limita de proprietate, respectiv zonă de locuințe și funcțiuni complementare LFCm4
- S-E – drum de acces cu o lățime de 12,00m propus prin PUG și reglementat prin PUZ Kövári (HCL 163/2018) respectiv PUZ Pál (HCL110/2023) respectiv zonă de locuințe și funcțiuni complementare LFCm5 propuse pe bază de PUZ
- S-V – zonă de locuințe și funcțiuni complementare LFCm5 propuse pe bază de PUZ
- N-V – drum de acces, strada Keresztvápa reglementat prin PUZ Kövári (HCL 163/2018) cu o lățime de 9,60m

Referitor la aspectele legate de mediu, în proiect se arată, că din punct de vedere al relației cadru natura – cadru construit nu există disfuncționalități.

Analizând proiectul depus de beneficiar, se observă, existența Certificatului de urbanism nr. 477/17.07.2023, Avizului prealabil de oportunitate nr. 11/2023, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 25/2024 și toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr.477/17.07.2023.

Proiectul, cum am arătat și mai sus, a fost depus la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, în două exemplare și adus la cunoștință publică, prin anunțul nr. 57649 afișat la data de 17.06.2024, respectând modalitatea de afișare la sediul instituției noastre, parcurgând și îndeplinind regulile procedurale ale Ordinul 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și Hotărârea Consiliului Local Odorheiu Secuiesc nr. 24/2012 pentru adoptarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 2/2024.

În drept, invocăm prevederile art. 47, art. 50 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Ordinul nr. 176/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000.

În concluzie, văzând motivele de fapt și de drept sus prezentate, luând în considerare faptul, că potrivit prevederilor art. 129 alin (2) lit. c), alin (6) lit. (c), art. 139. alin (3) lit. (e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, competența decizională, în prezenta cauză, aparține Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, prin prezenta propunem aprobarea proiectului de hotărâre, în forma inițiată.

Odorheiu Secuiesc, la august 2024.

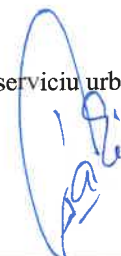
Inițiator:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,

GÁLFI Árpád



Întocmit de:
Șef serviciu urbanism și cadastru
CSÁKI Gergely





România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc
Direcția de Urbanism și Evidența Patrimoniului

Nr. 31/1278/S/14.08.2023

Raport de specialitate

referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, zona străzii Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.2207/2022, elaborat de S.C. HOUSE DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, primind spre analiză Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, zona străzii Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.2207/2022, elaborat de S.C. HOUSE DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc

Prin cererea nr. 61750 din 05.07.2023, Gál Attila a solicitat emiterea Certificatului de urbanism în scopul Elaborare PUZ – Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita. Amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea nr. 287/2017 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc.

Destinația zonei: Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max P+2 și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul zonei centrale și a zonei protejate (LFCm5)

Conform art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea unui PUZ. În urma înaintării studiului de oportunitate de către beneficiar, în conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică locală prin grija Arhitectului Șef a eliberat Avizul prealabil de oportunitate nr. 11/2023.

Folosința actuală: teren liber de construcții, având categoria de folosință arabil conform CF nr. 55592, 55595, 64014, 64077, 54570, 54571, 64076, 66131, 66132, 54893, 54894.

Prin Planul Urbanistic Zonal, a cărui aprobare se urmărește prin prezenta inițiativă a noastră, se urmărește: parcelarea terenului, stabilirea condițiilor de construire și de implantare, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea acceselor.

Terenul se află în proprietate privată a unor persoane fizice de drept privat.

Cărțile funciare și declarația proprietarilor fac parte integrantă din prezenta documentație.

Prin avizul de oportunitate s-au stabilit:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei⁵) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la:

- la N-E – drum la limita de proprietate, respectiv zonă de locuințe și funcțiuni complementare LFCm4
- S-E – drum de acces cu o lățime de 12,00m propus prin PUG și reglementat prin PUZ Kövári (HCL 163/2018) respectiv PUZ Pál (HCL110/2023) respectiv zonă de locuințe și funcțiuni complementare LFCm5 propuse pe bază de PUZ
- S-V – zonă de locuințe și funcțiuni complementare LFCm5 propuse pe bază de PUZ

- N-V – drum de acces, strada Keresztvápa reglementat prin PUZ Kövári (HCL 163/2018) cu o lățime de 9,60m

Amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea nr. 287/2017 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc.

Destinația zonei: Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max P+2 și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul zonei centrale și a zonei protejate

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Zonă de locuit

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat) pe aceeași parcelă, cu lot folosit în comun ;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 150 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, care depășesc suprafața de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

POT max.40%; CUT max. 1,2; Reg. înălțime max. adm.: P+2 pentru corpul principal de clădire, P pentru anexe și garaje. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;

4.Characteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat):

Ptr clădiri izolate: front la stradă min. 15 m, suprafața parcelei min. 350mp, acces la drum public sau privat

Număr parcele propuse – 15 Nu se admit parcelări ulterioare aprobării PUZ.

5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accese și străzi

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Profile stradale propuse:

- PTP2 propusă cu o lățime totală de 12 m la limita de proprietate din S-E
- PTP3 propusă cu o lățime totală de 8 m la limita de proprietate din N-E
- Stradă propusă cu o lățime totală de 9,60 m la limita de proprietate din N-V

Obținerea autorizațiilor de construire se va face doar după reglementarea statutului juridic al străzilor nou propuse, precum și a celor existente (subdimensionate) care urmează să fie modernizate, conform profilurilor de drum aprobate (planșa Circulația terenurilor). Toate străzile vor fi trecute în CF, având categoria de folosință „drum”.

Se va cere acordul în scris (în formă autentică) tuturor proprietarilor de terenuri afectați de străzile nou formate.

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcelă;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Rețele tehnico – edilitare

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Implicarea municipalității în extinderea rețelelor edilitare se face etapizat în funcție de fondurile disponibile.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură

- **Dimensiunea și capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:**

- **Deșeuri stradale = 0,20 t / ha / zi;**
- **Deșeuri asimilate celor menajere produse în unități economice = 1,00 kg / 10 mp suprafață desfășurată / zi;**
- **Deșeuri menajere = 1,00 kg / persoană / zi;**

Implantarea construcțiilor față de căile de acces

- Retragerere în str. Kerestvápa față de axa LEA 20KV min. 12m. Beneficiarii sunt de acord cu respectarea culoarului de siguranță (2x12m din axul liniei LEA20KV). În faza de Autorizație de construire există posibilitatea reducerii acestor distanțe de siguranță pe baza unor studii de coexistență, dar nu mai puțin de 5,00m față de aliniament
- La minim 3,5m respectiv 2,50 m față de strada propusă din N-E
- La minim 5 m față de strada din S-E

Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

- min. 2m pentru corpul principal de clădire, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă / streșină
- min 1m pentru anexe sau garaje

Plantații

- Conform art. 13 Spații libere plantate din Zona funcțională LFC (Zonă de locuințe și funcțiuni complementare) din P.U.G.: În orice operațiune urbanistică de parcelare efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea minim 10% din acesta folosinței în comun pentru spații verzi. În zona de retragerere se vor amenaja grădini de față ca zonă verde pentru folosință în comun, loc de joacă. Împrejmuirile se vor retrage la 2,50m, 3,50m respectiv 4,00m față de aliniamentul propus.

6.Capacitățile de transport admise

Trafic ușor.

Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ respectă prevederile Avizului prealabil de oportunitate și îl completează cu următoarele reglementări :

Nr. parcele propuse - 15

Profile stradale propuse (plan U-03):

- PTP2 propusă cu o lățime totală de 12 m la limita de proprietate din S-E
- PTP3 propusă cu o lățime totală de 8 m la limita de proprietate din N-E
- Stradă propusă cu o lățime totală de 9,60 m la limita de proprietate din N-V

➤ Perimetru edificabil - conform planșei - U03-Reglementări urbanistice

➤ Retragerere obligatorie față de aliniament

- Retragerere în str. Kerestvápa față de axa LEA 20KV min. 12m. Beneficiarii sunt de acord cu respectarea culoarului de siguranță (2x12m din axul liniei LEA20KV). În faza de Autorizație de construire există posibilitatea reducerii acestor distanțe de siguranță pe baza unor studii de coexistență, dar nu mai puțin de 5,00m față de aliniament
- La minim 3,5m respectiv 2,50 m față de strada propusă din N-E
- La minim 5 m față de strada din S-E

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate :

➤ în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Utilizări admise

- locuințe individuale (unifamiliale) cu maxim P+2E niveluri în regim de construire discontinuu (izolat);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.
- Parcaje în interiorul parcelei - min. 2 parcări
- Reg. înălțime max. adm.: P+2E pentru corpul principal de clădire, P pentru anexe și garaje.
- Regim de construire – izolat
- P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1,2

Echipare tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Implicarea municipalității în extinderea rețelelor edilitare se face etapizat în funcție de fondurile disponibile.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Concluzii:

Eliberarea Autorizațiilor de construire se va face doar după ce străzile propuse vor fi dezmembrate conform profilelor stradale sus menționate și vor fi notate în CF având categoria de folosință **drum**. Există declarație notarială a proprietarilor pt renunțare la dreptul de proprietate a suprafeței necesare pt. formarea drumului.

Documentația de urbanism a fost întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat prin Ordinul 176/N 2000 al M.L.P.A.T cu respectarea prevederilor **Avizului prealabil de oportunitate** al structurii de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 11/2023 și ale **Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 25/2024**

Documentația conține avizele cerute prin certificatul de urbanism.

Se vor respecta condițiile impuse în avizele anexate.

Documentație întocmită în conformitate cu Ordinului 2701 din 30 decembrie 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local Privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobat cu HCL 24/2012 Odorheiu Secuiesc.

Documentația respectă obligația de transparență, anunțul referitor la elaborare proiectului de hotărâre fiind afișat la sediul primăriei, cu cel puțin 30 de zile înainte de supunerea spre analiză, avizare și adoptare de către autoritățile publice.

Pe baza celor prezentate mai sus **propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, zona străzii Keresztvápa fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.2207/2022, elaborat de S.C. HOUSE DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc.**

Odorheiu Secuiesc, la august 2024.

Șef serviciu urbanism și cadastru,
CSÁKI Gergely